

*Занданов Б.Д.  
магистрант 2 курса  
юридического факультета ФГБОУ ВО «БГУ»  
Балдаева Р.А.  
канд. биол. наук, доцент  
кафедры гражданского права и процесса  
юридического факультета ФГБОУ ВО «БГУ»*

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Аннотация: Данная статья посвящена анализу основных проблем, особенностей, коллизий договора купли-продажи земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения. Выявление проблем и перспектив правового регулирования договора купли-продажи земельного участка.*

*Ключевые слова: земельный участок, договор купли-продажи, земли сельскохозяйственного назначения, земельные отношения, недвижимость, государственная регистрация сделок с недвижимостью.*

Земли сельскохозяйственного назначения - самая ценная категория земельного фонда, так как их состав образуют важные продуктивные земли. Особенность таких земель сельскохозяйственного назначения как объекта правоотношений состоит в том, что эти земли представляют собой уникальный природный ресурс, истощаемый при надлежащем использовании и нуждающийся в достаточно больших затратах на восстановление плодородия.

Согласно определению, которое закреплено в ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-Земельный кодекс РФ) землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В земли сельскохозяйственного назначения входят наиболее ценные, плодородные земли. Благодаря этому они подлежат особой охране со стороны государства.[1]

Особый правовой режим земель сельскохозяйственного назначения обусловлен тем, что они представляют собой основное средство

производства сельскохозяйственной продукции и играют важную роль для жизнедеятельности государства.

По договору продажи земельного участка продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, или другое недвижимое имущество.

Согласно данным Министерства сельского хозяйства Российской Федерации на 1 января 2016 площадь земельного фонда России в соответствии с данными Росреестра составила 1712,3 млн. га, из этих территорий земли сельскохозяйственного назначения занимают 383, 7 млн. га (22, 4%).

По данным Росреестра, по состоянию на 01.01.2016г. 255, 4 млн. га (66,6%) земель сельскохозяйственного назначения находилось в государственной и муниципальной собственности, 111,1 млн. га (28,9 %) в собственности граждан, 17,3 млн. га (4,5%) в собственности юридических лиц.

В 2015г. увеличилась площадь земель сельскохозяйственного назначения на 727, 6 тыс. га. Данные земли находятся в частной собственности. При этом земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, уменьшились на 144, 2 тыс. га, при одновременном увеличении собственности юридических лиц на 871,8 тыс. га.[2]

Как отмечает И. А. Елисеева, «опыт развития правового регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве показывает, что продолжение аграрной реформы, формирование рынка земли и специфика ее использования как основы сельскохозяйственного производства нуждаются в особых правовых подходах».[3]

В данный момент правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте).[4]

В качестве основных задач, проводимой в настоящее время земельной реформы могут быть выделены следующие приоритетные направления деятельности:

1. оформление гражданами и юридическими лицами в соответствии с действующим законодательством прав на земельные участки из числа земель сельскохозяйственного назначения;
2. обеспечение эффективного и рационального использования по целевому назначению земель указанной категории;
3. обеспечение оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Далее в статье представляется важным подробно остановиться на рассмотрении особенностей и проблем договора купли-продажи земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Процедура сделки купли-продажи земельных участков регламентируется ст. 8 Закона об обороте.

Данная статья предусматривает две формы заключения договора:

1. публичных торгов
2. без проведения торгов.

Во второй форме заключения, работает преимущественное право покупки земельного участка субъекта Российской Федерации, также в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования, по цене, за которую он продается.

Субъекты Российской Федерации обладают правом самостоятельно устанавливать возможность реализации преимущественного права покупки для муниципальных образований.

Что же касается определения цены, если же цена значительно ниже его рыночной стоимости, это не является основанием для признания договора купли-продажи мнимой сделкой, поскольку собственник участка может самостоятельно устанавливать цену с учетом личных потребностей.

Согласно первому подходу, преимущественное право реализуется исключительно субъектом Российской Федерации. Второй же предполагает принадлежность преимущественного права исключительно муниципальным образованиям, при этом право субъекта не упоминается.

Именно так поступили законодатели Республики Бурятия, приняв закон от 30. 12. 2003г. «О земле» (далее - Закон о земле). Согласно ст. 21 Закона о земле, при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения муниципальный район, на территории которого находится этот земельный участок, имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.[5]

В случае если продавец земельного участка, до получения мотивированного отказа муниципального района о покупке предлагаемого земельного участка сельскохозяйственного назначения, совершит сделку по его купле-продаже, в том числе, заключит предварительный договор купли-продажи, указанные сделки будут признаны ничтожными, в соответствии с федеральным законодательством.

Правило о признании ничтожной сделки с земельным участком из состава земель сельскохозяйственного назначения, совершенной с нарушением права преимущественной покупки публичного образования, возведено законом в ранг принципов.

В контексте рассматриваемого вопроса, представляется важным отметить, что ряд субъектов Российской Федерации предоставляет право преимущественной покупки муниципальным образованиям, но не вместо себя, а наряду с собой.

Полагаем, что приведенные обстоятельства свидетельствуют о наличии дополнительных ограничений оборота земель сельскохозяйственного назначения, что является прямым нарушением положения п. 5 ст. 1 Закона об

обороте. Согласно приведенной норме принятие субъектами Российской Федерации законов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не допускается.

Как отмечает в своем исследовании К. Г. Малькова, в ряде субъектов Российской Федерации преимущественное право покупки принадлежит субъекту Российской Федерации, а в случае его отказа муниципальному образованию. В законодательстве ряда субъектов Российской Федерации отсутствует правовое положение о преимущественном праве покупки земельных участков ни муниципальных образований, ни субъектов РФ.

По мнению К.Г. Мальковой, в случае, когда продавец направляет извещение о продаже субъекту Российской Федерации, а субъект Российской Федерации решает совместно с муниципальным образованием, кто из них будет приобретать данный земельный участок в течение месяца, законодательство субъектов Российской Федерации не противоречит федеральному законодательству.[6]

Кроме того, в отдельных субъектах Российской Федерации устанавливается обязанность собственника земельного участка поставить в известность о намерении продать земельный участок одновременно и субъект Российской Федерации и муниципальное образование. Приведенные обстоятельства также указывают на то, что законодательство ряда субъектов Российской Федерации противоречит Закону об обороте земель, нарушая при этом права собственника земельного участка и существенно затрудняя осуществление оборота земель сельскохозяйственного назначения.

В этой связи, представляется обоснованным предложение О.В. Костиной о введении в федеральное законодательство четкого указания на запрет подобного установления в законодательстве субъектов Российской Федерации (в частности, в п.1 ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).[7]

Таким образом, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию предоставлено преимущественное право покупки земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения во всех случаях, его продажи гражданами или организациями, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

При продаже земельного участка с торгов субъект Российской Федерации или муниципальное образование лишены права преимущественной покупки, поскольку в этом случае, договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В своем исследовании З. С. Беляева, И. А. Иконицкая и Н. И. Краснов, высказывают предложение расширить перечень существенных условий договора купли - продажи земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, включив в их число условие о сроке исполнения передачи продаваемого земельного участка.[8]

Полагаем, что приведенная точка зрения весьма справедлива, так как использование земель сельскохозяйственного назначения неразрывно связано со своевременностью проведения сельскохозяйственных работ, и для покупателя обозначенное условие имеет большое значение.

В свою очередь, О. В. Костина высказывала предложение включить в перечень существенных условий договора купли-продажи земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения условие о качестве продаваемого участка, что, в будущем, по мнению автора, позволило бы избежать споров о его надлежащем или ненадлежащем качестве.[9]

Говоря о форме заключения договора купли - продажи земель сельскохозяйственного назначения, представляется, что необходимо предусмотреть в законе условие об обязательном нотариальном удостоверении договора. Полагаем, что данное условие будет выступать в

качестве важнейшей гарантии обеспечения правового положения частного лица.

Проанализировав особенности правового регулирования договора купли-продажи земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, представляется важным указать на специфику оснований его расторжения или изменения. В данном отношении представляется важным дополнить их перечень с учетом особенностей земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Могут быть отнесены к числу таковых ситуации, в которых фактическая площадь участка или его фактические качественные характеристики не соответствует характеристикам, которые обозначены в договоре, а также данным, указанным в государственном земельном кадастре.

В заключение можно сказать, что договор купли-продажи земельных участков является одним из наиболее распространенных сделок с землей и осуществляется по правилам гражданского законодательства с учетом особенностей, предусмотренных Земельным Кодексом РФ.

В Республике Бурятия в 2015 увеличилось на 40 % количество земельных споров, рассмотренных судами общей юрисдикции. В последующем году количество земельных споров увеличилось еще на 25%. Это говорит о том, что договоры купли-продажи земельных участков являются одними из наиболее сложных договоров, по сравнению с договорами купли-продажи других объектов недвижимости.

Это связано с предметом договора купли-продажи земельного участка, так же и с особенностью их имущественного оборота. Законодатель должен продолжить путь совершенствования законодательства, регулирующего совершение сделок с земельными участками.

*Список литературы:*

**Международная научно-практическая конференция  
«Экономика, политика, право: вчера, сегодня, завтра. Роль профсоюзов» 2017 год**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001. - № 44. - ст. 4147.
2. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации в 2015г. [Электронный ресурс]: URL: (дата обращения: 08.05.2017).
3. Елисеева И. А. Земли сельскохозяйственного назначения: проблемы эффективного гражданско-правового режима // Теория и практика общественного развития. - 2014. - №15. - С. 141.
4. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101 - ФЗ (в ред. от 03. 07. 2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС «Консультант Плюс».
5. Закон Республики Бурятия от 30. 12. 2003 №601 - III «О земле» (в ред. от 06. 10. 2016).
6. Малькова К. Г. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Молодой ученый. - 2016. - №10 (3). - С.
7. Костина О. В. Правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения и земельными долями // Гражданское право. - 2007. - № 2.
8. Беляева З.С., Иконицкая И. А., Краснов Н. И. Договорные отношения сельскохозяйственных товаропроизводителей: монография. - М. - 2003. - С. 127.
9. Костина О. В. О существенных условиях договора купли-продажи земельных участков // Нотариус. - 2010. - № 2. - С. 25.